

## Amtliche Bekanntmachung

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenquartier am Hachinger Bach“, Gemarkung Taufkirchen;  
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.05.2024 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenquartier am Hachinger Bach“, Gemarkung Taufkirchen beschlossen.

Planungsziel ist es, einen Ersatzstandort für das bestehende Seniorenheim am Köglweg zu schaffen. Zur Einbettung in ein städtebaulich wie auch sozial positiv gestaltetes Umfeld sind im maßvollen Umfang zusätzliche Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Der Umgriff des Plangebietes ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 82, 82/3, 82/4, 82/5, 80, 79, 78/1, 78/2, 86, 87, 87/2, 349/4, 347/2, 82/2 (Tfl.) und 358 (Tfl.) der Gemarkung Taufkirchen:



Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 wird mit Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom

**28.11.2024 bis 15.01.2025**

im Internet veröffentlicht und ist auf der Homepage der Gemeinde <https://www.meintaufkirchen.de/> unter der Rubrik Rathaus & Service / Aktuelles / Bekanntmachungen / Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenquartier am Hachinger Bach“ und im Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> einsehbar.

Die folgenden, nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Fachgutachten können im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan von TOPgrün GmbH vom 14.05.2024
- Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von TOPgrün GmbH vom 12.11.2023
- Schalltechnische Untersuchung von Möhler+Partner vom 07.05.2024
- Verkehrsuntersuchung von Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr vom 24.01.2024 sowie eine Ergänzung hierzu, vom 29.02.2024
- Stellungnahmen zum Grundwasser(stand), vom 08.04.2024, 06.08.2024, 09.10.2024 und 29.10.2024
- Geotechnisches Gutachten - Voruntersuchung - von Grundbaulabor München vom 18.01.2024
- Flächenaufstellung NW-Versickerung ÜF-Nachweis
- Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenquartier am Hachinger Bach“ liegen der Gemeinde, gegliedert nach Themenblöcken, die folgenden Arten umweltbezogener Informationen vor:

### **SCHUTZGUT MENSCH**

- Umweltbericht: Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch; Erhalt des bestehenden Grünzuges am Hachinger Bach für die Naherholung; Verbesserung der Naherholungssituation durch Anlage einer neuen öffentlichen Grünfläche im Osten des Gebietes samt Anbindung durch Geh- und Radwege.
- Stellungnahme des Landratsamtes München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten vom 20.12.2023 mit dem Hinweis, dass die möglichen immissionsschutzfachlichen Probleme abzuwägen sind
- Stellungnahmen privater Einwender vom 04.01.2024, 10.01.2024, 11.01.2024, 08.01.2024 und 12.01.2024 mit Bedenken zur Lärmbelastung aufgrund der Verkehrszunahme auf der Straße Am Heimgarten und zum Baulärm
- Verkehrsuntersuchung: Ermittlung und Darstellung der Verkehrsauswirkungen auf die umliegenden Straßen; die Auswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplanes werden als verkehrsverträglich eingestuft
- Schalltechnische Untersuchung: Untersuchung der bestehenden und durch die geplante Bebauung zu erwartenden Lärmbelastung für das Plangebiet und die umgebende Bebauung, notwendige Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt

### **SCHUTZGUT TIERE / PFLANZEN**

- Umweltbericht: Bestandsaufnahme und Auswirkungen der Planung auf den Schutz von Tieren / Pflanzen; Keine Betroffenheit von Biotopen, gesetzlich geschützten Flächen nach § 30 BNatSchG, FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten oder anderen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht; Überbauung von überwiegend Ackerflächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum; Ggf. Verlust von Einzelgehölzen; keine Unterbrechung von Biotopvernetzungen oder Austauschbeziehungen bestimmter Arten; Besonderer Artenschutz: Voraussichtlich kein Eintreten von Verbotstatbeständen bei Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.
- Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung: Prüfung der vorhandenen Artengruppen: Fledermäuse und Vögel. Es wurden drei prüfungsrelevante Vogelarten – Grauschnäpper, Star und Stieglitz – und die nachgewiesenen Fledermausarten genauer geprüft. Die Prüfung ergab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt sind, wenn die in Kapitel 3 aufgeführten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.
- Stellungnahme des Landratsamtes München- Bauen vom 08.02.2024 und des Landratsamtes München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 27.12.2023 mit dem Hinweis zur konkreten Festlegung der erforderlichen Ausgleichsflächen
- Stellungnahme des gemeindlichen Umweltamtes vom 19.12.2023 mit allgemeinen Hinweisen zu CEF-Maßnahmen und Anregungen zur Qualität von Baumneupflanzungen
- Stellungnahme des Bund Naturschutzes vom 08.01.2024 mit Anmerkungen zu den Ausgleichsflächen
- Stellungnahme des Landratsamtes München – Fachstelle Grünordnung vom 22.01.2024 mit Anmerkungen zum Pflanzgebot, zur Pflanzliste, zur Mindestpflanzqualität und zur Größe der Pflanzgruben
- Stellungnahme des Landratsamtes München - Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 27.12.2023 mit Anmerkungen zur saP
- Stellungnahme privater Einwender vom 11.01.2024 mit einer Aufzählung, welche Vögel im Plangebiet auf dem Feld zu beobachten sind

## **SCHUTZGUT BODEN**

- Umweltbericht: Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf das Schutzgut Boden; Bodenversiegelung durch Überbauung und Flächenbefestigung; keine erheblichen Bodenverunreinigungen durch die geplante Nutzung zu erwarten; kein Ausschluss von noch nicht bekannten Bodendenkmälern möglich
- Geotechnisches Gutachten: Auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen mit Stand vom 08.10.2020 wurden zur Erstellung eines geotechnischen Gutachtens Gelände und Laboruntersuchungen sowie weiterführende Recherchen in Hinblick auf die Grundwasserstände im Untergrund durchgeführt.
- Stellungnahmen zum Grundwasser(stand), vom 08.04.2024, 06.08.2024, 09.10.2024 und 29.10.2024: Aussagen zu Grundwasserkoten im Zusammenhang mit dem Grundwasserstand und der Möglichkeit eines Hochwasserereignisses. Bericht zum einem vorgenommenen Grundwassermonitoring. Beantwortung von Fragen zur Grundwasserfließrichtung, Auswirkungen des Klimawandels auf hydrogeologische Verhältnisse.
- Flächenaufstellung NW-Versickerung ÜF-Nachweis: Darstellung zu Versickerungsflächen im Plangebiet.
- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 19.12.2023, dass aufgrund bekannter Bodendenkmäler in der Umgebung weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten sind
- Stellungnahme des Landratsamtes München- Bauen vom 08.02.2024 und des Landratsamtes München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 27.12.2023 mit dem Hinweis zur Versickerung

- Stellungnahmen privater Einwender vom 04.01.2024, 25.02.2024 und 11.01.2024, hinsichtlich Alternativlösungen zur Verhinderung von weiterer Flächenversiegelung und Bodenverdichtung

## **SCHUTZGUT FLÄCHE**

- Umweltbericht: Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche; Nachverdichtung im Bereich der bestehenden Wohnbebauung; Keine Zerschneidung oder Zersiedelung von bislang unzerschnittenen Freiräumen; Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes; Eingrünung des Bebauungsplangebietes im Osten; aufgrund der Größe des Plangebietes deutliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche infolge der künftigen Bebauung und Versiegelung.
- Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding zum Schutz von Landwirtschaftlichen Flächen
- Stellungnahmen privater Einwender vom 04.01.2024 und 11.01.2024 hinsichtlich Alternativlösungen zur Verhinderung von weiterer Flächenversiegelung

## **SCHUTZGUT WASSER**

- Umweltbericht: Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer; keine dauerhafte Belastung der Grundwasserqualität; Eingriff in Grundwasserhorizonte durch Bebauung; keine dauerhafte und erhebliche Änderungen von Grundwasserfließrichtung oder -qualität; mögliche Veränderungen des Grundwasserstandes (Aufstau) sind an der Südseite des Plangebietes zu erwarten (nicht aber nördlich des Bebauungsplangebietes); Voraussichtlich geringe Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate; kein Eingriff in Oberflächengewässer bei Erhalt der Grünfläche und kein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 27.12.2023 mit Anmerkungen zu Überflutungen infolge von Starkregen, zur Hachinger Sperrschicht und Grundwasser, zum Bodenschutz und zum Niederschlagswasser
- Stellungnahme des Bund Naturschutzes vom 08.01.2024 mit einem Hinweis auf die interkommunale Vorsorge-Planungen für Retentionsflächen und Überflutungsrisiken
- Stellungnahme des Landratsamtes München – Wasserrecht und Wasserwirtschaft vom 27.12.2023, mit Hinweisen zur nachrichtlichen Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Hachinger Baches und Anmerkungen zum Niederschlagswasser und zur wasserrechtlichen Genehmigung
- Stellungnahmen privater Einwender vom 04.01.2024, 10.01.2024, 11.01.2024, 08.01.2024 und 25.02.2024 mit Bedenken zu einem möglichen Anstieg des Grundwasserspiegels

## **SCHUTZGUT LUFT / KLIMA**

- Umweltbericht: Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima, Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion des bestehenden Grünzuges am Hachinger Bach; Verlust der Kaltluft- und Frischluftproduktion der Ackerfläche durch die Bebauung; Leichte Temperaturzunahme im Gebiet in überwiegend bebauten und versiegelten Bereichen zu erwarten; Aufbau eines neuen klimatischen Ausgleichsraumes durch den neu anzulegenden Grünzug im Osten; keine nennenswerte Erhöhung der Schadstoffbelastung der Luft infolge der künftigen Nutzung
- Stellungnahmen privater Einwender vom 04.01.2024, 08.01.2024, 10.01.2024 und 11.01.2024, dass die Luftzirkulation verhindert wird und die Frischluftschneise Hachinger Teil erhalten werden soll

## **SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD**

- Umweltbericht: Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, starke Veränderung der Ortsansicht und des Landschaftsbildes, daher neue Ortsrandeingrünung insbesondere im Osten; keine Störung wichtiger Blickbeziehungen
- Stellungnahme des Bund Naturschutzes vom 08.01.2024, dass die bislang typischen Boden-, Luft- und Sichtachsen blockiert und die historischen Ortsteile Winning, Bergham und Dorf ihre städtebaulich erlebbare Eigenständigkeit verlieren

## SCHUTZGUT SACH- UND KULTURGÜTER

- Umweltbericht: Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter, es sind keine Auswirkungen auf Kulturgüter ersichtlich und Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche

Es wird auf folgendes hingewiesen:

- Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden ([bauverwaltung@meintaufkirchen.de](mailto:bauverwaltung@meintaufkirchen.de)), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.
- Neben der Veröffentlichung im Internet werden die im Internet veröffentlichten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform im Rathaus der Gemeinde Taufkirchen, Köglweg 3, 82024 Taufkirchen, Zimmer Nr. 205, 2. Obergeschoss, während der allgemeinen Öffnungszeiten ausgelegt. Um vorherige Terminvereinbarung (Tel. 089 666722-211 oder E-Mail: [bauverwaltung@meintaufkirchen.de](mailto:bauverwaltung@meintaufkirchen.de)) wird gebeten.

### Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

**Zu Fragenstellungen im Zusammenhang mit den Themen „Grundwasser“, „Hochwasser“ und „Versickerung“, wird am 04.12.2024 um 18:30 Uhr (Einlass 18:00 Uhr) eine Informationsveranstaltung im großen Saal des gemeindlichen Kultur- und Kongress Zentrums stattfinden, zu der alle interessierten Bürger herzlich eingeladen sind.**

Ortsüblich bekannt gemacht durch  
Veröffentlichung auf der gemeindlichen Homepage am 06.12.2024

Taufkirchen, 26.11.2024

Frühestens offline am 15.01.2025

Gemeindeverwaltung  
82024 Taufkirchen

Bekanntmachung war wie angegeben veröffentlicht:

.....  
(Datum und Unterschrift)